



Januar 2013

Empfehlungen für die Ausgestaltung von Mietverträgen bei Erneuerung ohne Grundverbilligung gemäss dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)

Folgende Punkte sollten bei der Vertragsanpassung, bzw. bei einem neuen Vertragsabschluss, berücksichtigt und die *kursiv* geschriebenen Sätze direkt in die Erhöhungsanzeige übernommen werden:

Gesetzliche Grundlagen

Es gelten die Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) und der dazugehörigen Verordnungen. Zudem sind folgende mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) anwendbar:

- für Mietzinsanpassungen Art. 269a lit. b, d, e und f OR als öffentlich-rechtliche Bestimmungen;
- diejenigen Bestimmungen, auf welche Art. 2 Abs. 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ausdrücklich verweist.

Festlegen des neuen Mietzinses

Die Mietzinserhöhung erfolgt insbesondere auf Grund wertvermehrender Investitionen im Sinne von Art. 269a lit. b OR sowie Art. 14 VMWG. Sie ist vom Bundesamt für Wohnungswesen (Bundesamt) geprüft und genehmigt worden.

Ob die Zusatzverbilligung des Bundes ausgerichtet wird, entscheidet sich auf Grund der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Mieterschaft sowie auf Grund der geltenden Belegungsvorschriften (gilt nicht bei Vermietung von Eigenheimen). Die Zusatzverbilligung ist daher nicht Bestandteil des Mietzinses.

Überdies sind die Vorschriften der Kantone und/oder Gemeinden zu beachten, falls diese ebenfalls Zuschüsse ausrichten.

Kommentar:

Nach erfolgter Erneuerung legt die Vermieterschaft den Mietzins neu fest; sie kann dabei Art. 14 VMWG anwenden. Das Bundesamt genehmigt den neuen Mietzins, sofern

- mit dem bisherigen Mietzins kein übersetzter Ertrag erzielt wird und er auf keinem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht;
- die vom Vermieter geltend gemachten Anpassungsgründe klar belegt sind.

Die Vertragsänderung ist der Mieterschaft auf amtlichem Formular spätestens am 11. Tag vor Beginn einer Kündigungsfrist mitzuteilen und zu begründen.

Spätere Mietzinsanpassungen

Die Mietzinserhöhung erfolgt auf Grund

- von Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269 a lit. b OR);
- eines im Voraus bekannt gegebenen Zahlungsplans (Art. 269a lit. d OR);
- des Teuerungsausgleichs auf dem risikotragenden Kapital (Art. 269a lit. e OR);
- eines Rahmenmietvertrags (Art. 269a lit. f OR).

Kommentar:

Die Vermieterschaft kann den Mietzins selbstständig anpassen. Jede Mietzinsanpassung ist dem Bundesamt innert 30 Tagen nach Ankündigung zur Kenntnis zu bringen; eine Überprüfung erfolgt nur dann, wenn die Mieterschaft darum ersucht. Jede Vertragsänderung ist der Mieterschaft spätestens am 11. Tag vor Beginn einer Kündigungsfrist schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

Nebenkosten

Die Nebenkosten berechnen sich in Umfang und Höhe wie vor der Erneuerung.

Kommentar:

Nebenkosten sind weiterhin die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen (vgl. Art. 257a und 257b OR). Sie müssen besonders vereinbart sein.